

# **UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**

## **FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



### **"LA TRANSFERENCIA DE PAGO Y TRANSMISIÓN DE ACCIONES EN EL DERECHO PERUANO"**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**TESISTA:**

**BACH.: JULIAN ALFREDO RUIZ PINTO**

**ASESOR:**

**Dr...IGNACIO INFANTAS MOSCOSO**

**Lima – Perú**

**2018**



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional**



**RESOLUCIÓN N° 864-2018-DFD-UDH**  
**Huánuco, 21 de noviembre de 2018.**

Visto la Resolución N° 418-2018-DFD-UDH de fecha 29 de agosto que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado **"TRANSFERENCIA DE PAGO Y TRANSMISIÓN DE ACCIONES EN EL DERECHO PERUANO"**, presentado por el Bachiller Julián Alfredo RUIZ PINTO;

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado.

*Que, mediante Resolución N°587-2015-R-CU-UDH de fecha 29 de mayo de año 2015 se aprobó el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;*

Que, mediante Informe Final de fecha 31 agosto de 2018, el Mg. José Ignacio Infantas Moscoso Asesor del Proyecto de Investigación **"TRANSFERENCIA DE PAGO Y TRANSMISIÓN DE ACCIONES EN EL DERECHO PERUANO"**, *aprueba el informe final de la Investigación;*

*Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo el Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;*

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.-** **DESIGNAR** al Jurado Calificador para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, don **Julián Alfredo RUIZ PINTO**, para obtener el Título Profesional de **ABOGADO** por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:

Dr. Hugo Romero Delgado  
Abg. Lesly P. Bravo Meneses  
Mg. Wander Muñoz Pantigoso

: Presidente  
: Secretaria  
: Vocal



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



**RESOLUCIÓN N° 864-2018-DFD-UDH**  
Huánuco, 21 de noviembre de 2018.

**Artículo Segundo.**- Señalar fecha de sustentación el 24 de noviembre del 2018 a horas 3:30 p.m. en el aula N° 01 3er piso, sito en el Jr. Domingo Casanova N° 148 Lima – Lince, sede de la Universidad de Huánuco.

**Artículo Tercero.**- Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencian dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.



**UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
Dr FERNANDO CORCINO BARRUETA  
DECANO

**DISTRIBUCIÓN:** Vice. Rect. Académico , Fac. Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad..f. Exp. Interesado, archivo.  
FCB/znn

**ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACIÓN  
Y SUSTENTACIÓN DE UNA TESIS**

En la ciudad de Lima, siendo las 03:30pm horas del día 24 del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho se reunieron en el Jr. Domingo Casanova N° 145 - Sede LINCE los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N° 864-2018-DCATP-UDH del 21 de noviembre de 2018, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis del Graduando **Julian Alfredo RUIZ PINTO** el postulante al Título de Abogado, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizando el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

<u>JURADO</u>	<u>MIEMBRO</u>	<u>PUNTAJE</u>
Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado	Presidente	<u>13</u>
Abg. Lesly P. Bravo Meneses	Secretaria	<u>13</u>
Mg. Wander Muñoz Pantigoso	Vocal	<u>13</u>

CALIFICATIVO                      13                      TRECE  
En números                      en letras

RESULTADO : APROBADO por UNANIMIDAD

Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado  
Presidente

Abg. Lesly P. Bravo Meneses  
Secretaria

Mg. Wander Muñoz Pantigoso  
Vocal



### **DEDICATORIA:**

Esta mi tesis la dedico con todo mi amor y gratitud a mi esposa Marina, por ser ella quien me brindo todo su apoyo y me dio el ánimo que necesitaba, aún en los tiempos difíciles que nos ha tocado vivir como familia.

Asimismo a mis amados hijos Carlos y Myrella, por ser ellos fuente de motivación e inspiración para poder superarme cada día más, en busca de un futuro mejor y ser modelo para ellos.

Y a todos mis grandes amigos, que estuvieron apoyándome con sus palabras de aliento y alegría, para continuar y lograr culminar éste gran proyecto

### **AGRADECIMIENTO:**

Cuando me propuse este reto el de estudiar la carrera de derecho, dije en mi corazón y en mi pensamiento, es un gran reto, sabiendo que ya no era un joven y que solo lo iba a obtener acompañado y guiado por Dios, porque hubo momentos en que pensé que no lo lograría, fue una lucha constante para poder culminar con éxito este proyecto.

Gracias a la Universidad de Huánuco, por abrirme sus puertas y permitirme cursar estudios en esta casa.

A mis compañeros de estudio, que un día nos propusimos a iniciar esta hermosa carrera y que en estos momentos no sentimos alegres y felices al haberlo logrado.

## ÍNDICE

RESOLUCIÓN	2
ACTA DE PROCESO DE CALIFICACIÓN LA MODALIDAD DE PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DE UNA TESIS	4
DEDICATORIA	5
AGRADECIMIENTO	6
ÍNDICE	7
RESUMEN	9
ABSTRACT	12
INTRODUCCIÓN	14

### **CAPITULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1	Descripción del problema	16
1.2	Formulación del problema	20
1.3	Objetivo Principal	21
1.4	Objetivos Específicos	21
1.5	Justificación de la investigación	22
1.6	Limitaciones de la Investigación	22
1.7	Viabilidad o factibilidad	23

### **CAPITULO II: MARCO TEÓRICO**

2.1.	Antecedentes de la investigación	24
2.2.	Bases Teóricas	29
	2.2.1 Marco Legal	29
	2.2.2 Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF.	29
	2.2.3 La Ley de Tributación Municipal.- Decreto Supremo 156-2004-EF.	29
	2.2.4 La administración Tributaria	32
	2.2.5 Funciones y atribuciones de la Administración Tributaria	33
2.3.	Definiciones Conceptuales	41
2.4.	Hipótesis	52
2.5.	Variables	53
2.5.1.	Variable independiente	53
2.5.2.	Variable dependiente	53
2.6.	Operacionalización de las Variables	53

### **CAPITULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1.	Tipo de Investigación	54
3.1.1.	Enfoque de investigación	54
3.1.2.	Alcance o Nivel	54
3.1.3.	Diseño de Investigación	57
3.2.	Población y Muestra	58
3.3	Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	59

### **CAPITULO IV: RESULTADOS**

4.1.	Procesamiento de datos	61
4.2.	Contrastación de hipótesis	65

### **CAPITULO V: DISCUSIÓN Y RESULTADOS**

<b>CONCLUSIONES</b>	69
<b>RECONSIDERACIONES</b>	71
<b>REFERENCIAS</b>	72

### **ANEXOS**

<b>MATRIZ DE CONSISTENCIA</b>	75
-------------------------------	----



## **RESUMEN**

La presente tesis se basa sobre la determinación de impuestos y su relación con los procesos de la transmisión de acciones y derechos de bienes e inmuebles, determinados en los gobiernos locales.

Asimismo, la determinación del Impuesto de Alcabala, la cual guarda concordancia con lo señalado en la Ley de Tributación Municipal N° 776, esta grava las transferencias de propiedad de los inmuebles urbanos y rústicos, en concordancia a las normas legales que la sustentan. También, precisa la función de las Municipalidades Provinciales en su rol de acreedoras del referido impuesto y su relación con el Fondo de Inversión Municipal, transfiriendo bajo responsabilidad el 50% del valor del impuesto a la municipalidad distrital, donde se ubique el predio materia de transferencia, con la vigencia de la Ley N° 27963, de fecha 17/05/2003, esta modifica los tramos de inafectación considerándose hasta las 10 UIT del valor de autovaluo.

La recaudación tributaria es una función primordial dentro de todo gobierno local, el cual va repercutir esencialmente en los proyectos sociales que demanda la ciudadanía para el progreso del distrito. Sin embargo, muchas veces no se logran estos objetivos a causa de la falta y carencia de sistemas estratégicos de recaudación, a la inadecuada política gerencial en la administración tributaria, asimismo conciencia tributaria en la ciudadanía sobre obligaciones tributaria, hecho que conlleva y origina un crecimiento de la morosidad, por la impuntualidad de parte de los contribuyentes en los pagos de los tributos municipales. A la vez, se observa una despreocupación de parte de los funcionarios de las entidades ediles en fortalecer la calidad de la atención administrativa.

Entre los problemas específicos se establece: que la Administración Municipal de cada municipalidad o no determina mecanismos de control y de fiscalización, que ayude a fortalecer y efectuar mejoras en los procedimientos en el sistema predial, a la vez del registro de contribuyentes, así como establecer normas tributarias para que su publicación y sea obligatoria en los contribuyentes, generando de esta manera conciencia tributaria mejorando e incentivando el desarrollo de la recaudación tributaria.

Sobre los objetivos específicos, se tiene que las municipalidades deberían de establecer mecanismos de fiscalización constantes a fin de evitar la omisión del usuario en presentar las declaraciones juradas correspondiente, generando la inscripción y registro de predios, que a la postre va a permitir la determinación del respectivo tributo, tanto por Impuesto Predial y Arbitrios Municipales, aumentando de esta manera la capacidad recaudadora del municipio. Conceder beneficios para facilitar para la inscripción y registro de un inmueble, abrir mecanismos de cruce de información con los Registros Públicos y otras instituciones relacionadas a predios.

Se tomaron como referencia los trabajos de otros estudiantes como por ejemplo Lino Ramírez, en su tesis sobre La Modernización de la Gestión Administrativa en Ecuador, en el cual se recomienda que las administraciones tributarias deberían mejorar y facilitar mayor información a los contribuyentes en relación sobre la determinación y cálculo de los impuestos. La aplicación de políticas tributarias, que conlleve al fortalecimiento de una cultura tributaria y la buena utilización de los tributos recaudados.

En relación a la propiedad, es el derecho civil patrimonial más importante en el cual se conceptúa una serie de garantías jurídicas para su resguardo y transferencia, el mismo que contiene cuatro atributos esenciales a favor del titular; usar, disfrutar, disponer y reivindicar, conforme a explicado por el Dr. Avendaño.

Se ha dado conceptos sobre título y modo en la obligación de enajenar un inmueble.

Asimismo, se ha visto el sistema de unidad de contrato. El primero es el Sistema transmisivo de la causa única, que precisa que el contrato es la fuente directa del efecto traslativo de la propiedad. El segundo es el Sistema consensual o espiritualista, que precisa que solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador. El tercero es Sistema transmisivo de doble causa, señala que el contrato suscrito no es suficiente para determinar la transferencia de propiedad, requiriendo un modo de publicitar a la colectividad. Por último, Sistema Real o de Tradición, reconocido legalmente en nuestro sistema jurídico para los casos sobre transferencia de inmuebles.

### **PALABRAS CLAVES:**

Transferencia de acciones y derechos

Inmuebles

Propiedad

Tributos municipales

Contribuyentes

Impuestos

Consensual

Fiscalización

Código Tributario

## **ABSTRAC**

The present thesis deals with the application of taxes and their relation to the transfer of shares and rights of real estate in the countries.

Also, the determination of the Tax of Alcabala, which is regulated by the Municipal Taxation Law No. 776, which taxes transfers of property of urban and rural real estate, in accordance with the legal regulations that support it. It also specifies the role of Provincial Municipalities in their role as creditors of the aforementioned tax and its relationship with the Municipal Investment Fund, transferring under 50% responsibility of the value of the tax to the district municipality, where the property subject of transfer is located. Likewise, with the publication of Law No. 27963 of date 05/17/2003, this modifies the unaffected sections, considering up to 10 UIT of the value of Property Tax Appraisal.

Tax collection is a primary function within any local government, which will be favorably impacted when investing in the projects demanded by citizens for the improvement of the district. However, many times these objectives cannot be achieved due to the lack of strategic collection systems, inadequate management policy in the tax administration, the lack of tax awareness in the citizenship, which entails and originates a growth of defaulting, due to the unpunctuality in the payments of the municipal taxes by the taxpayers. At the same time, there is a lack of concern on the part of the officials of the municipalities to improve the quality of administrative attention.

Among the specific problems, it is established that the Tax Administration of each municipality does not determine control mechanisms and audit, to help to improve the procedures in the property system, at the same time the taxpayer registry and establish tax regulations with the purpose that its publication becomes mandatory for taxpayers, thus generating tax awareness and the growth of tax collection.

Regarding the specific objectives, the municipalities should establish constant control mechanisms in order to avoid the omission in the presentation of the sworn statements, generating the enrollment and registration of properties, which will ultimately generate the determination of the respective tribute, both for Property Tax and Municipal Excise, thus increasing the collection capacity of the municipality. Grant benefits to facilitate the enrollment and registration of a property, open mechanisms for crossing information with Public Registries and other institutions related to property.

Reference was made to the work of other students, such as Lino Ramirez, in his thesis on The Modernization of Administrative Management in Ecuador, in which it is recommended that tax administrations should improve and provide more information to taxpayers regarding the determination and calculation of taxes. The application of tax policies, which entails the formation of a tax culture and the use of the taxes collected.

In relation to property, it is the most important civil economic right, in which it has a series of guarantees for its protection and transfer, which contains four essential attributes in favor of the owner; use, enjoy, provide and claim, as explained by Dr. Avendaño. It has been provided concepts on title and manner in the obligation to dispose of a property.

Besides, the contract unit system has been seen. The first is the Transmissive system of unique cause, which indicates that the contract is the direct source of the traslative effect of property. The second is a consensual or spiritualist system, which states that only the consent of the parties makes the buyer the owner. The third is Transmissive System of double cause, which indicates that the contract is not enough to generate the transfer of ownership, thus requiring a way to advertise to the community. Finally, Real System or Traditional System recognized in our legal system for cases of transfer of real estate.

## INTRODUCCIÓN

La oportunidad me permite presentar este trabajo de investigación, que está relacionado a la “Transferencia de pagos y transmisión de acciones en el Derecho Peruano” en el cual se puede comprobar las deficiencias para los procesos de transferencia de pagos, coherente con la transmisión de acciones y derechos que se viene ejecutando en la entidades de administración tributaria de los gobiernos locales de Lima Metropolitana, hecho que perjudica en cierto grado la recaudación tributaria por ende perjuicio en la institución municipal. De esta forma, se estaría demostrando y validando la hipótesis planteada en la presente investigación.

Este proyecto se encuentra resumido en cinco capítulos, adjuntándose a la vez las bibliografías que me han servido de sustento, asimismo los anexos (matriz de consistencia).

**CAPÍTULO I.** En este capítulo se encuentra la descripción del problema, la formulación del mismo, identificando cual es el problema general, el específico, describiéndose los objetivos a plantearse en el proyecto de análisis, asimismo las causas que podrían originar limitaciones e interrumpir la viabilidad de la investigación.

**CAPÍTULO II.** Está relacionado al Marco Teórico, en el cual se ha revisado los antecedentes a la investigación materia de estudio, guiados por el marco legal como sustento, asimismo, la hipótesis general, como el específico y desarrollando las variables dependiente e independiente y la operacionalización de las variables.

**CAPÍTULO III.** Sobre la metodología de la investigación, se ha tomado en cuenta, el tipo de investigación, diseño, del mismo, población y muestras,

técnicas e instrumentos de recolección de datos, técnicas sobre los procesamientos y análisis de la información.

**CAPÍTULO IV.** Guarda concordancia con los resultados que se buscados, el procesamientos de datos, contrastación de hipótesis, tanto general como específico.

**CAPÍTULO V.** Este capítulo está referido a la discusión de resultados, conclusiones y las recomendaciones propuestas. Asimismo, sobre temas bibliográficos consultados para el desarrollo del trabajo de investigación.



# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1. Descripción del problema**

La Transferencia de Pagos y la Transmisión de Acciones en el Derecho Peruano, registra una insuficiencia jurídica que ayude y permita el fortalecimiento de los procedimientos tributarios que ayude en la dirección de las entidades municipales.

La ausencia de capacidad y conciencia tributaria en los contribuyentes pertenecientes a los diferentes distritos municipales de Lima Metropolitana, causa una seria preocupación de índole tributario, con relación a los procedimientos de transferencia de acciones y derechos de unidades inmobiliarias, concebidos por los diferentes procedimientos de adquisición (compra - venta, donación, anticipo de legitima, sucesiones indivisas e intestadas y otros motivos), que son realizados por los administrados, muchas veces estos procedimientos son efectuados extemporáneamente y fuera de los plazos que contempla las normas establecidas en el Decreto Legislativo N° 776 - Ley de Tributación Municipal aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

Agravándose esta situación por la ausencia de información, que las entidades municipales deberían establecer, precisando e informando a los contribuyentes, los procedimientos legales, plazos, y las responsabilidades sobre la obligatoriedad

tributaria, también las sanciones que podría generar la omisión de la misma, la cual se encuentran reguladas en el art. 185° y 186° del **Texto Único Ordenado del Código Tributario**, aprobado mediante **Decreto Supremo N° 133-2013-EF**.

El **Decreto Legislativo 776 - Ley de Tributación Municipal** regula en los artículos del 21° al 29° la determinación del Impuesto de Alcabala. Que grava las transferencias de propiedad de los inmuebles urbanos y rústicos a título gratuito u oneroso, cualquiera que sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de propiedad. Indicar, que en los casos de compraventa de inmuebles se encontraba vigente el Impuesto Adicional de Alcabala y el de Alcabala al amparo del Decreto Legislativo 303, que afectaba a ambos vendedor y comprador respectivamente. El Impuesto Adicional de Alcabala fue administrado por la Ex Dirección General de Contribuciones. En el texto original del Decreto Legislativo 776, se registraba una inafectación a las primeras 25 UITs del valor del autoavalúo del inmueble. La recaudación de este tributo tuvo como destino original las arcas de las Municipalidades Distritales, en cuya jurisdicción se encontraba el inmueble materia de transferencia. El artículo 25° del Decreto Legislativo N° 776 fue modificado por el artículo 1° de la Ley N° 27616 publicada el 29.12.2001, vigente a partir del 01.01.2002. Esta norma dejó sin efecto la inafectación a las primeras 25 UITs del valor del autoavalúo.

Asimismo, se modificó el artículo 29°, estableciendo que sean las Municipalidades Provinciales las acreedoras del impuesto, solo en el caso que tengan constituido un Fondo de Inversión Municipal, en cuyo caso estas municipalidades deberán transferir, bajo responsabilidad del titular de la entidad edil, el 50% del tributo a la Municipalidad Distrital donde se encuentra el predio que fue materia de transferencia y el 50% saldo restante al Fondo de Inversión. Esta Ley sufre una nueva modificación

con la publicación de la Ley N° 27963 de fecha 17 de Mayo de 2003, la cual vuelve a incluir el tramo de inafectación, pero esta vez ya no de 25 UITs, sino de 10 UITs del valor del autoavalúo. Esto implica que los inmuebles que tengan un valor de autoavalúo menor a 31,000 nuevos soles estarán inafectos de este impuesto.

En el presente artículo citaremos la sustentación o normatividad jurídica vigente, resoluciones del Tribunal Fiscal sobre contingencias tributarias, y culminaremos con casos prácticos con su incidencia contable

Los gobiernos municipales y distritales son parte de la complicada estructura organizacional y de funcionamiento del Estado, que en complejidad unitaria, están dotados de competencias claramente diferenciadas con las del Estado central y ejercidas en sus respectivas jurisdicciones territoriales dentro de los límites establecidos por la ley.

Durante el año 2015, los gobiernos locales en el Perú tuvieron una recaudación poco más de 23 mil millones de soles, que representó un descenso de casi 8% respecto al año previo, los ingresos corrientes que son los dos tercios de lo recaudado también decayeron (- 10%). A nivel país el impuesto predial, en promedio en los últimos 04 años, representó poco más del 50% del total de los impuestos municipales (el alcabala poco más del 37% y al patrimonio vehicular casi el 11%). Si bien el impuesto predial como proporción del PBI, ha aumentado levemente pasando de 0.19% a 0.21%; también hay que precisar que el Perú muestra también un resultado debajo del promedio latinoamericano (0.28%), países como Chile, Argentina y Colombia logran aprovechar este instrumento fiscal, 2 veces más comparado con el Perú. (Huerta Benites, 2016).

La recaudación tributaria es una función esencial para cualquier entidad del gobierno local. Recaudar Tributos eficientemente, hace posible que estos recursos puedan ser invertidos en los proyectos que demanda la colectividad. Sin embargo, las entidades municipales del Perú en general, no obtienen muy buenos resultados en su gestión tributaria, originando serias limitaciones en la inversión de los denominados —recursos propios, que no se obtienen oportunamente por diversas causas, siendo las principales de ellas el alto índice de morosidad, son la impuntualidad en el pago y la evasión de tributos municipales (Palomino García, 2013).

Frente a esta situación, los alcaldes, quienes representan y son la máxima autoridad ejecutiva dentro de los municipios, deben plantearse estrategias junto a su equipo de trabajo, especialmente asistidos por los directores de la administración municipal; dichas estrategias deben ir orientadas a establecer políticas tributarias que aseguren la máxima eficiencia de la recaudación, en este caso del impuesto sobre los inmuebles urbanos, por lo cual deben establecerse objetivos y metas que deben ser conocidos por todo el personal involucrado en el proceso, dichas metas deben ser evaluadas permanentemente para conocer si se están cumpliendo de acuerdo a lo planificado y de no ser así, hacer las correcciones oportunas y evitar desviaciones que puedan perjudicar la recaudación (Alvial, 2015)

La reserva de ley, de entre sus diversos efectos, permite asegurar la univocidad en la regulación de los elementos sustantivos de los impuestos, principalmente de los que aportan al presupuesto general del Estado como de los que financian las haciendas públicas locales, aunque ciertamente con atenuaciones, particularmente para estos últimos, dada la producción normativa reglamentaria a cargo de los gobiernos municipales y metropolitanos prohibida por la propia ley, dentro

de los márgenes que esta demarca, con incidencia en aspectos cardinales de la imposición local.

Por eso la revisión de cada uno de sus elementos esenciales, así como de los aspectos formales y de gestión a tenor de la normativa que los instituye y desarrolla, y que al mismo tiempo trasluce el ejercicio de competencias exclusivas reconocidas a los gobiernos locales. En este cometido, se examinan los impuestos de alcabala y de utilidad en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, exponiendo algunos puntos que suscitan mayor debate en torno a su estructura y despliegue operativo. Concomitantemente se hace referencia general sobre este tipo de imposición en los otros países de la Comunidad Andina, para dilucidar el alcance y matizaciones presentadas en esos contextos.

De esta forma para que se transfiera tanto el pago como acciones, se grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad de contrato mediante el cual se realice, e independientemente de la denominación que le den las partes. Se encuentra gravada la venta propiamente dicha, la venta con reserva de propiedad, el contrato de venta garantizada, la donación, la permuta, la dación en pago, a la adjudicación por disolución de sociedad y cualquier otro acto que conlleva la transmisión del inmueble.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.2.1. Problema Principal**

¿Cuál es la relación que existe entre la transferencia de pago y la transmisión de acciones y derechos de propiedad que pueda

ayudar y en el sistema tributario de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018?

### **1.2.2 Problemas específicos**

**Problema Especifico I:** ¿Como las administraciones municipales buscarán contrarrestar y evitar en los contribuyentes la omisión a presentar la declaración jurada en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018?

**Problema Especifico II:** ¿Las transferencias de pago regula las deficiencias entre la administración tributaria y el contribuyente en la inscripción de inmuebles en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018?

**Problema Especifico III:** ¿La transferencia de pagos se relaciona con la omisión en los procesos de inscripción de predios en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018?

## **1.3 OBJETIVO PRINCIPAL**

Determinar como la transferencia de pago ayuda a una correcta transmisión de acciones y derechos de propiedad en el sistema tributario de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018

## **1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

**Objetivos Específicos I:** Verificar como la facultad de la administración tributaria ayudara a evitar la omisión de declaración jurada y la aplicación de sanciones tributarias en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018.

Analizar la relación entre el proceso de transferencia de pagos dentro de la administración a la oportuna inscripción de los predios en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018.

**Objetivos Específicos II:** Interpretar la relación de la administración tributaria con los procedimientos de transferencia de acciones y derechos en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018

## **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación se justifica porque a través de su desarrollo permitirá conocer de manera más profunda, concreta y precisa las características de la transferencia de pagos y transmisión de acciones y derechos en las municipalidades locales del Perú, y su incidencia financiera en las mismas. También permitirá conocer, revisar y analizar la aplicación tributaria, mediante la recaudación de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras; lo que también conlleva a conocer el ámbito de aplicación; los hechos generadores; los sujetos partícipes; las cuantías de los tributos; plazos y fechas de exigibilidad y, otros que contribuyen a una efectiva recaudación para revertirlos en obras que sirven para el bienestar común.

Asimismo, ésta investigación servirá como antecedente y base teórica para estudios posteriores a ser realizados por estudiantes de nuestra universidad y de otros ámbitos geográficos.

## **1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación no ha presentado limitaciones de tiempo y referencias bibliográficas.



## **1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

El estudio de investigación que se presenta, se considera viable toda vez que el investigador posee la información y los recursos económicos suficientes para costear los gastos originados.

El investigador manifiesta además contar con los insumos necesarios para el desarrollo de la presente investigación; asimismo, también señala que los ambientes, infraestructura y mobiliarios necesarios están ubicados.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

De las verificaciones y consultas realizadas en las aéreas de las diferentes gerencias administrativas, relacionadas a la Administración Tributaria, de la Municipalidad de San Isidro, Municipalidad de Miraflores, Municipalidad de Comas, se ha observado que no se cuenta con una norma legal y específica, que sustente técnicamente los procesos de transferencias de los pagos indebidos realizado en la cuenta corriente del anterior contribuyente a la cuenta del nuevo propietario, hecho que estaría generando muchas veces en la aplicación de la prescripción sobre deudas tributarias.

Cabe señalar, dentro de los procesos por cesión de acciones y derechos, el mismo que al ser regularizado extemporáneamente ante los organismos municipales correspondientes, origina en muchas casos deficiencias en el sistema de control, afectando la base de cuenta corriente, que al procesarse las declaraciones tributaria del anterior propietario, es decir el vendedor o transferente del inmueble, muchas veces se han realizado indebidamente la cancelación de tributos municipales (Impuesto Predial), por periodos que no le correspondía, por cuanto estos debieron ser asumidos por los nuevos propietarios (de acuerdo a

su vigencia tributaria), conforme establece el Artículo 10º de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF (para aplicación del Impuesto Predial) . Similar situación, se presenta, en lo que concierne a los Arbitrios Municipales (Limpieza Pública, Parque y Jardines y Serenazgo), los mismos se van a ser sustentados para su aplicación a través de Ordenanzas Municipales, emitidas por las diferentes entidades municipales, según lo regulado por el MARCO NORMATIVO PARA LAS CONTRIBUCIONES Y TASAS MUNICIPALES (Artículo 60).

La situación tributaria se complica por la carencia de información, que las entidades municipales de los Gobiernos Locales, deberían ejecutar informando a los contribuyentes, respecto a los procedimientos legales, plazos, vigencias, beneficios y las responsabilidades de los usuarios sobre la obligación tributaria, asimismo las sanciones que podría acarrear la omisión de la misma, conforme se sustenta en los artículos 185º y 186º del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

A la vez, en concordancia a lo señalado en el numeral 4 del Artículo 195º y por el Artículo 74º de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades se encuentran facultadas para crear, modificar y suprimir contribuciones o tasas, y otorgar exoneraciones, dentro de los límites que fije la Ley.

Ante esta situación de extemporaneidad en la regularización e inscripción de predios, en reiterada ocasiones la administración municipal se ve imposibilitada de ejercer una completa y correcta recaudación tributaria; por cuanto, la gestión para requerir o efectuar compensaciones, así como para invocar la devolución de pagos prescribe a los cuatro (4) años;

perjudicando también al nuevo propietario al haber realizado pagos erróneamente en la cuenta de otra persona.

Siendo, el **Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF**, la norma matriz para los procedimientos en materia tributaria y de aplicación obligatoria en las entidades municipales, ésta no cuenta con un dispositivo legal que faculte y permita la regularización de los procedimientos sobre transferencia por pagos en exceso o indebidos de cuenta a cuenta entre los contribuyentes involucrados; en ese sentido, el ente municipal a efectos de facilitar al contribuyente los proceso de regularización, efectúa un mecanismo vía compensación de pagos, el cual se circunscribe en el art. 40º de la referida norma.

(Alvial, 2015) en su Trabajo especial de sustentación de grado titulado: —Gestión Administrativa del Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Santos Michelena del Estado Aragua, realizado en la Ciudad de Maracay en Venezuela, cuyo objetivo general fue: Analizar la Gestión Administrativa del Proceso de Recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Santos Michelena del Estado Aragua y para ello se plantearon los siguientes objetivos específicos: a) Identificar los Procesos de Gestión del Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Santos Michelena b) Describir el Sistema de Control Tributario del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Santos Michelena c) Evaluar la Gestión Administrativa del Proceso de Recaudación del impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el Municipio Santos Michelena. Para el trabajo se usó el modelo de estudio descriptivo, usando el método científico. Llegando a los siguientes resultados: Al Identificar los Procesos de Gestión del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos en el referido Municipio, se observó, que se establecen proyecciones de recaudación

respecto a este tributo, pero las mismas no son conocidas por todas las personas, lo cual, trae como consecuencia que no todos saben, si las mismas se alcanzan o no, esto repercute en el compromiso que tiene las personas, acerca de las metas que la gerencia se ha trazado, porque al no sentirse involucrados totalmente en el proceso, será difícil que puedan dar más de cada uno. Tampoco la Oficina de Catastro Municipal actualiza la valorización de los predios, incidiendo directamente en los niveles de recaudación, ya que al no ser actualizado este monto al valor de mercado, tal como señala la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, se estaría utilizando una base imponible por debajo de lo que realmente debería ser y al aplicársele la alícuota que señale la ordenanza respectiva, los ingresos serán inferiores a lo esperado, afectando este modo el patrimonio de la entidad municipal.

(Lino Ramírez, 2013) en su tesis de nombre: —La modernización de la gestión administrativa del departamento de tesorería del gobierno autónomo descentralizado del Cantón Santa Elena y la recaudación tributaria por concepto de impuesto predial del año 2013 - Santa Elena —Ecuador, cuyo objetivo general fue: Realizar un estudio de la gestión administrativa del Dpto. de Tesorería, sección Recaudación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Santa Elena, mediante un estudio técnico de la situación actual, que consienta el incremento de las recaudaciones por concepto del impuesto predial, y como objetivos específicos: a) Determinar el nivel de satisfacción de los servicios municipales, mediante métodos de encuestas a la ciudadanía b) Diagnosticar el nivel de ocurrencia de la gestión tributaria en la recaudación de impuestos c) Analizar la influencia de la gestión financiera en la aplicación de políticas tributarias inapropiadas, mediante técnicas de recopilación de datos d) Promover y fomentar una cultura de pago mediante

campañas agresivas que motiven el cumplimiento de las obligaciones tributarias e) Determinar los niveles de importancia de un plan de modernización de la gestión administrativa de la Sección de Recaudación Tributaria, directamente vinculada con la recaudación del impuesto predial, mediante el proceso de encuestas a los contribuyentes. Para el impulso del trabajo de investigación se desarrollaron los métodos inductivo, deductivo, análisis, cuantitativo y cualitativo y llegando a los siguientes resultados: 1) Los contribuyentes necesitan mayor información acerca del porque se cobran los impuestos prediales y cambiar su cultura de pago 2) Los contribuyentes necesitan que exista mayor difusión acerca del cálculo que ejecuta el municipio para saber el valor real del impuesto predial a cancelar y no se eleve la cartera vencida 3) Se debería realizar campañas masivas de cobro en los diferentes sectores del cantón, para elevar los niveles de recaudación 4) Cambiar el trato del usuario y ser atendido de manera oportuna en las oficinas administrativas de la entidad municipal. 5) Mejorar en la calidad del servicio para cambiar la perspectiva que tienen los contribuyentes acerca de la entidad municipal.

(Luque Casares, 2015), en su tesis denominado: —Los Tributos y otros ingresos corrientes municipales y el buen vivir, análisis del caso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón la Libertad, periodo 2009- 2012‖ Guayaquil —Ecuador y tuvo como objetivo general analizar, cuantificar y diferenciar los Ingresos Corrientes, Ingresos de Capital e Ingresos de Financiamiento del GAD Municipal de la Libertad en el periodo 2009 al 2012, y evaluar su impacto en las finanzas institucionales para el cumplimiento del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, llegando a la siguiente conclusión: existe un problema estructural, que condena a los municipios pequeños como el de La Libertad, a cargar con el atraso y deformación de sus instituciones, y es un imperativo que en el

caminar de la historia contemporánea se aplique de manera inflexible el Modelo de Equidad.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. MARCO LEGAL**

**2.2.2.CODIGO TRIBUTARIO.-** el Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF, establece las relaciones jurídicas con los tributos; para estos efectos, el término tributo comprende a) impuesto, que para su cumplimiento este no origina una contraprestación directa en favor del administrado por parte de Estado. El Código Tributario esencialmente está conformado por 04 Libros, 205 Artículos, 73 Disposiciones Finales, 27 Disposiciones Transitorias y 03 Tablas de Infracciones.

**2.2.3. LEY DE TRIBUTACION MUNICIPAL.- Decreto Supremo 156-2004-EF;** que reglamenta, la aplicación de los tributos en materia tributaria, que aprueba el Texto Único Ordenado de la referida norma, la cual consta de seis (6) Títulos, doce (12) Capítulos, noventa y tres (93) Artículos, diecinueve (19) Disposiciones Transitorias, cinco (5) Disposiciones Finales, los cuales forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Los Tributos Municipales.** El **Artículo Quinto**, de la referida norma, precisa que los impuestos municipales son los tributos mencionados en favor del Estado, cuyo cumplimiento no origina una



contraprestación directa de la Corporación Municipal respecto al contribuyente. La recaudación tributaria y la fiscalización para su cumplimiento corresponde a las entidades municipales eje de los Gobiernos Locales.

**El Artículo 6.** Los impuestos municipales son los siguientes: a) Impuesto Predial. b) de Alcabala c) al Patrimonio Vehicular, d) a las Apuestas. e) a los Juegos; y f) Impuesto a los Espectáculos Públicos no Deportivos.

**IMPUESTO PREDIAL (Art. 8º)** El Impuesto Predial tiene una periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos. Para efectos de la determinación del Impuesto, también se considera predios a los terrenos ganados al mar, ríos y a otros espejos de agua; así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes, que constituyan parte integrante de dichos predios, que no pudieran ser apartadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación. La etapa de recaudación del impuesto, su administración y la fiscalización corresponde íntegramente a la entidad municipalidad donde se encuentre situado el predio.

**DEL IMPUESTO DE ALCABALA (Artículo 21º).** El Impuesto de Alcabala tiene una particularidad que su aplicación inmediata y grava las transferencias de los bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, según las diversas modalidades de adquisición, inclusive las transferencias con reserva de dominio; según lo que establezca el reglamento.

## **DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO**

**VEHICULAR**(Artículo 30º).- El Impuesto al Patrimonio Vehicular, es de periodicidad anual, grava la transferencia de propiedad de los vehículos, automóviles, camionetas, stationwagons, camiones, buses y ómnibuses, con una antigüedad no mayor de tres (3) años. El plazo se computará a partir de la primera inscripción en el Registro de Propiedad Vehicular.

## **DEL IMPUESTO A LAS APUESTAS** (Artículo 38º).- El

Impuesto a las Apuestas se encarga de regular los ingresos de los establecimientos organizadores de eventos hípicos y similares, en las que se realice apuestas.

## **DEL IMPUESTO A LOS JUEGOS** (Artículo 48º).- Este

regula la práctica y la realización de actividades relacionadas con los juegos, tales como loterías, bingos y rifas, así como la obtención de premios en juegos de azar.

## **DEL IMPUESTO A LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS**

### **NO DEPORTIVOS** (\*) De conformidad con el Artículo

2 de la Ley N° 28657, publicada el 29 Diciembre 2005, señala que están exonerados al pago del impuesto a los espectáculos públicos no deportivos los espectáculos taurinos calificados como culturales por parte del Instituto Nacional de Cultura desde la vigencia de la norma contenida en el Decreto Legislativo N° 776 y hasta el 18 de agosto de 2005,

fecha de publicación de la sentencia del Tribunal Constitucional (Expediente N° 044-2004/AI-TC).

#### **2.2.4. LAS ENTIDADES MUNICIPALES DE LIMA**

Son organismos administrativos del estado encargados del ordenamiento técnico, legal y social del distrito, que como gobierno local cuenta con una autonomía funcional, técnico, económica, administrativa, considerándose que sus recursos provienen de los ingresos generados a través de los tributos municipales. Estas entidades cuentan con personería jurídica de derecho público. Las Municipalidades tienen un representante legal, que viene a ser el alcalde, como autoridad máxima y política; asimismo, cuenta con una capacidad fiscalizadora a cargo de los regidores, entendiéndose que las entidades municipales tienen un fin social en un distrito.

La Entidad municipal, tiene un domicilio legal y su sede principal se ubica en la jurisdicción donde se sitúa el distrito, pudiendo establecer dependencias en cualquier lugar del distrito.

**2.2.5. ADMINISTRACION TRIBUTARIA,** es una entidad del ejecutivo nacional encargada de ejecutar y cumplir funciones administrativas, a la vez verificar y fiscalizar el cumplimiento de las normas tributarias, es decir la encargada de determinar, regular y aplicar los tributos municipales llámese impuestos y tasas

del país. Siendo los objetivos y fines que persigue la administración tributaria, el de captar y aumentar los ingresos propios de fuentes locales, diversificadas y sustentables; inculcar a los contribuyentes el pago voluntario y oportuno de sus obligaciones municipales, el ordenamiento legal y tributario, revisión de la estructura organizativa, asimismo de sus procedimientos. Los sistemas de gestión automatizada, se encargan de actualizar los instrumentos jurídicos que regulan los tributos municipales o crear nuevas que regulen el sistema tributario, concordante con lo establecido en el Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

Es deber de todos los ciudadanos apoyar al Estado (municipalidades), en el cumplimiento de las normativas tributarias, mediante el pago determinado en los impuesto, tasas, derechos y contribuciones establecidas, puesto que es un deber de todo contribuyente. El Estado tiene el deber de satisfacer las necesidades elementales de la población, como es el ornato, el mantenimiento de calles, control vehicular, parques y jardines y otras responsabilidades que debe programar y ejecutar la administración municipal.

### **La Administración Tributaria: atribuciones y funciones.-**

Relacionado a esta parte, tenemos que este organismo administrativo municipal, dispone de facultades legales, como es la fiscalización y la determinación tributaria para justificar y demandar el

cumplimiento de las obligaciones elementales contempladas en el Código Tributario, que se señalan:

1. Gerencia, elabora, propone la ejecución del Plan Operativo Institucional de la institución u órgano de administración tributaria disponiendo de sus recursos humanos, económicos y materiales con eficiencia y eficacia.
2. Dirigir, validar y supervisar el cálculo y la determinación de los tributos, tasas y contribuciones municipales, así como los procesos de actualización de información respecto a las obligaciones tributarias, para el proceso de emisión anual de la cartilla de tributos municipales como es el Impuesto Predial y Arbitrios Municipales.
3. Supervisar los procedimientos de los trámites tributarios y administrativos que se encuentran contemplados en el TUPA (Texto Único de Procedimientos Administrativos) vigente, según el perímetro de su competencia. Verificar y controlar la correcta aplicación de la normatividad prescrita en relación a los tributos determinados.
4. Evaluar, validar y supervisar las acciones correspondientes para la determinación, notificación, requerimiento y cobro de las obligaciones tributarias y no tributarias de los usuarios de la jurisdicción.
5. Monitorear y supervisar los procesos y sistemas de actualización de la información catastral.

Supervisar y controlar las acciones de fiscalización tributaria, generada por subvaluación en el predio que fuera declarado por los usuarios de la jurisdicción.

6. Vigilar la atención y servicio a los contribuyentes en relación a los procedimientos dictados sobre obligaciones tributarias.

7. Controlar el proceso de la emisión anual de las cuponerías que contiene la información referente a la determinación del Impuesto Predial y Arbitrios Municipales. Emitir y suscribir resoluciones de gerencia relacionado con los petitorios formulados por los contribuyentes, en los procedimientos contenciosos y no contenciosos, en materia tributaria, así como los resueltos en segunda instancia. Cumplir con las otras funciones que le sea asignada por la gerencia municipal.

**Propiedad.-** El Código Civil Peruano vigente desde 1984, puntualiza a la propiedad, dentro de su apreciación y contenido jurídico, como "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; realizarse en armonía con el interés social y dentro de los términos de la ley" (Art. 923º del Código Civil). La propiedad es el derecho civil patrimonial más importante dentro del régimen económico y en el cual reviste una serie de garantías de protección y su transferencia en segundo punto, será materia de análisis del presente trabajo, en primer lugar tenemos que la propiedad se considera como un poder jurídico pleno sobre un

bien, el cual contiene cuatro caracteres primordiales o derechos que otorga la propiedad a su titular: usar, disfrutar disponer y reivindicar. El Doctor AVENDAÑO nos alcanza el siguiente criterio: Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se moviliza con el de un lugar a otro. Usa el inmueble quien vive en ella. Disfrutar es apreciar los frutos generados del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se suscitan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original; son las rentas, las utilidades. Hay ganancias naturales, que provienen del bien sin intervención humana, así como industriales, en cuya percepción interviene el hombre, y frutos civiles, que se originan como resultado de una relación jurídica, es decir, un contrato. Disponer es prescindir del bien, dejar la cosa, cual sea su relación jurídica o natural. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro finalmente, es abandonarlo o destruirlo. La disposición es la potestad de transferir el bien propio, este acto de disponer no deriva del derecho de propiedad sino de la relación de titularidad o pertenencia. La reivindicación no es propiamente una particularidad sino la acción de la persecutoriedad, que es una facultad del cual goza el titular de todo derecho real. El poseedor, usufructuario y el acreedor hipotecario, tienen la facultad de perseguir el bien sobre el cuál recae su derecho. En ese sentido, resulta inapropiado que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cuáles, en conjunto, configuran un derecho pleno y absoluto. Consecuentemente, se tiene que ningún otro derecho real otorga a su titular todos estos derechos.



Creemos que la reivindicación se podrá ejercer cuando revista peligro o violación al derecho de propiedad o cuando se discuta su titularidad, como en el caso de la prescripción adquisitiva, o los interdictos de recuperar o de retener algo, que se manifiesta en la defensa posesoria, de lo contrario el propietario no podrá ejercer la reivindicación, ya que solo genera persecutoriedad sobre cualquier persona que atenta (habitante precario o poseedor ilegítimo) contra el derecho de propiedad, se debe ejercitar la reivindicación en el momento preciso que el propietario considera que su derecho es amenazado, por un sujeto ajeno a la situación jurídica entre el titular y la propiedad, Por último, si el propietario no considera la necesidad de defender su propiedad ante el peligro de un tercero, creemos que no será necesario considerar como atributo de la propiedad la reivindicación, por cuanto este derecho (reivindicación) no sería persistente y que solo se perfeccionaría en el momento de ejercer la persecución del bien, considerándole un atributo relativo y no absoluto.

Una porción de la doctrina nacional no concuerda con los atributos clásicos de la propiedad: el uso, disfrute, disposición y reivindicación (Jorge Avendaño), sostiene que la reivindicación no es un atributo de la propiedad) FREDDY ESCOBAR ROZAS, nos conceptúa que el derecho de propiedad tiene un contenido extenso, que le faculta a su titular realizar una amplia variedad de comportamientos sobre la cosa. Solo a través de un proceso de abstracción estos comportamientos pueden ser agrupados y comprendidos por facultades específicas. Teniendo

en consideración esto último, se puede aseverar que únicamente forman parte del contenido del derecho de propiedad solo las facultades de usar, disfrutar y modificar la cosa.

La Doctrina en el Derecho, nos señala cuatro particularidades en relación a la propiedad: es un derecho real, un derecho absoluto, un derecho exclusivo y derecho perpetuo.

Todo sistema de derechos de propiedad debe cumplir tres características para desarrollar la función a la que ha sido llamado:

- Universalidad: todos los recursos deben ser obtenidos y usados por alguien, salvo que sean tan abundantes que puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de excluir a los demás (como ejemplo el caso del aire). En consecuencia se podría decir, todos los recursos con consumo real deben quedar bajo un derecho de propiedad.
- Exclusividad: debe garantizar jurídicamente la posibilidad de no considerar a los demás del consumo y uso del bien en cuestión. Así, los derechos de propiedad solo aparecen cuando los costos de lograr su uso exclusivo resultan compensados por los beneficios que el propio uso exclusivo genera
- Transferibilidad: se requiere para que por medio de intercambios voluntarios los recursos pasen de sus usos menos valiosos a los más valiosos. Un sector de la doctrina sostiene que entre un sujeto de derecho y un bien (mueble o inmueble) existe una relación jurídica, esta posición es un poco

antigua y errónea, sabemos que solo se puede hablar de relación jurídica entre dos sujetos de derecho, así tenemos que el derecho de obligación crea una relación jurídica entre el acreedor y el deudor, lo mismo es el contrato de compra-venta donde interactúan el vendedor y el comprador.

- Pero cuando poseemos un derecho real, solo se crea una situación jurídica entre el titular y la cosa, es decir el titular tiene un poder o atribución sobre la cosa y en absoluto nunca podría existir una relación jurídica entre el bien o cosa con el titular del bien, solo prima una situación jurídica o una atribución del propietario sobre el bien del cual ejerce un poder jurídico pleno.

El maestro DÍEZ PICAZO nos expone “los sujetos de toda relación jurídica son siempre las personas entre quienes la relación se traba o se establece. Una relación jurídica es siempre una situación en la cual se encuentra dos o más personas. No es admisible, en buena técnica jurídica, utilizar la idea de relación jurídica para aludir a la situación en que se encuentra una persona respecto a una cosa, una persona respecto a un lugar o varias cosas entre sí. La relación jurídica es siempre relación entre personas.

GUILLERMO BORDA nos precisa que:

- a. Derecho real** es un poder o facultad que se tiene directamente sobre una cosa; el típico es la propiedad, que importa un poder de señorío, de goce y de disposición de la cosa; los restantes derechos reales no son, en el fondo, sino desmembramientos de ella.

**b. Derecho personal**, en cambio, es la facultad relevante que se tiene de exigir de otra persona el cumplimiento de una obligación; es decir es una vinculación jurídica, que une a dos personas (o grupos de personas) en virtud de la cual el deudor debe satisfacer al acreedor la prestación debida.

Desde el punto de vista de BORDA, sostiene que no ubica una razón por la cual el derecho objetivo no puede acoger una relación directamente establecida entre una persona y una cosa y el derecho rige relaciones entre las personas, puesto que su campo de acción es precisamente la coexistencia humana. Pero ello no se opone de modo alguno a que proteja ciertos bienes del hombre, teniendo en mira precisamente una posible agresión por parte de los demás individuos. Y así como hay un derecho al honor, a la vida, etc., hay también un derecho sobre los bienes que sirven para la satisfacción de nuestras necesidades económicas. ¿Qué error hay en decir, en este caso, que existe una relación directa entre el titular y la cosa? Y es que, en efecto, hay una vinculación directa entre ambos, puesto que ninguna otra persona se interpone ni puede legalmente interponerse en el uso y goce de la cosa.

Tampoco satisface la idea de la obligación pasivamente universal como características de los derechos reales, puesto que el deber de respetar los derechos que tienen los miembros de una colectividad, existe tanto en el caso de los

derechos reales como en el de los personales, y aun en los de carácter extramatrimonial.

## **2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES**

### **Impuesto.**

Es el tributo cuyo pago no origina por parte del Estado una contraprestación directa a favor del contribuyente, tal es el caso del Impuesto a la Renta. En materia tributaria tendríamos los siguientes impuestos, Predial, Alcabala, Vehicular, a los Espectáculos Públicos y otros.

### **Tasa.**

Es el tributo que se paga como consecuencia de la prestación efectiva de un servicio público, individualizado en el contribuyente por parte del estado.

### **Persona jurídica.**

Se determina como una empresa que ejerce derechos y cumple obligaciones a nombre de ésta; al constituirse una empresa como Persona Jurídica, es la empresa (no el dueño), quien asume todas las obligaciones de ésta. Lo que implica que las deudas y obligaciones que pueda contraer la empresa, están garantizadas y se limitan solo a los bienes que pueda tener la empresa a su nombre (tanto capital como patrimonio). Por ejemplo, si la empresa quiebra y es obligada a pagar alguna deuda, esta se pagara solo con los bienes que pueda tener la empresa a su nombre, sin poder obligar al dueño o los dueños a tener

que hacerse responsable por ella con sus bienes personales.

### **Persona natural.**

Es la persona humana que ejerce derechos y cumple obligaciones a título personal. Al constituirse una empresa como Persona Natural, la persona asume a título personal todas las obligaciones y responsabilidades de la empresa; lo que implica que la persona asume la responsabilidad y garantiza con todo el patrimonio que posea (los bienes que estén registrados a su nombre) las deudas y obligaciones que pueda contraer la empresa. En caso de negativa los bienes personales podrían ser embargados.

### **Procesos básicos de aplicación en la cuenta corriente.**

COMPENSACION DE PAGOS.- el artículo 40º del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF., precisa que la deuda tributaria podrá compensarse total o parcialmente con los créditos por tributos, sanciones, intereses y otros conceptos pagados en exceso indebidamente, que correspondan a periodos no prescritos, que sean administrados por el mismo órgano administrador y cuya recaudación constituya ingreso de una misma entidad. A tal efecto, la compensación podrá realizarse en cualquiera de las siguientes formas.

#### **Compensación de oficio por la Administración Tributaria:**

Se considera como un pago forzoso la imputación del pago de la deuda tributaria.

Si durante una verificación y/o fiscalización se determina una deuda tributaria pendiente de pago y la existencia de créditos tributarios.

Si de acuerdo a la información que contiene en los sistemas de la SUNAT sobre declaraciones y pagos, se detectan pagos indebidos y existe a la vez una deuda tributaria pendiente de pago.

**2.DEVOLUCION DE PAGO.-** Esta regulado por el artículo 38º del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF., que señala: las devoluciones de pago realizados indebidamente o en exceso, se ejecutaran en moneda nacional agregándoseles un interés fijado por la Administración Tributaria, en el periodo comprendido entre el día siguiente a la fecha de pago y la fecha en que se ponga a disposición del solicitante la devolución respectiva, de conformidad con lo siguiente.

A. Tratándose de pago indebido en exceso que resulte como consecuencia de cualquier documento emitido por la Administración Tributaria, a través del cual se exija el pago de una deuda tributaria, se aplicará la tasa de interés moratorio (TIM), prevista en el Art. 33º

B. Tratándose de pago indebido en exceso que no se encuentre comprendido en el supuesto señalado en el literal a), la tasa de interés no podrá ser inferior a la tasa pasiva del mercado promedio para operaciones en moneda nacional (TIPMN), publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradores Privadas de Fondos de

Pensiones el último día hábil del año anterior multiplicada por un factor de 1.20.

C. PRESCRIPCION DE DEUDA, Asimismo, el Art. 43º del Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF., señala que la acción de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, así como la acción para exigir su pago y aplicar sanciones prescribe a los cuatro (04) años, y a los seis (6) años para quienes no hayan presentado la declaración respectiva (omisos).

La acción para solicita o efectuar la compensación; así como para solicitar la devolución prescribe a los cuatro (04) años. Cabe señalar, que el artículo siguiente es decir el 44º señala el cómputo de los plazos de prescripción.

### **La Teoría del Título y Modo**

No se puede dejar de hablar de derechos reales ni mucho menos de Transmisión de propiedad Inmueble en nuestra legislación sin dejar de mencionar y explicar la importancia de la teoría del título y el modo motivo por lo cual es necesario conocer la definición de título y modo, los cuales son legados del derecho romano y son numerosos sistemas jurídicos y legislaciones que adoptaron la mencionada teoría. Recalcamos que estos conceptos serán mencionados desde diversas concepciones de autores doctrinales nacionales y extranjeros durante la extensión del presente trabajo.



Título (palabra utilizada aquí, no en el sentido de documento, sino en el de fundamento jurídico) es el evento (por ejemplo, compraventa) por el que se establece el carácter de enajenación (adquisición para la otra parte) del derecho; y el Modo, es el acto (consistente, como he dicho, en la entrega, con ánimo de transmitirlo, de la posesión del derecho cuya enajenación se estableció) por el que se realiza efectivamente la enajenación por el transmitente, que es adquisición para el adquirente.

Sin modo subsiguiente, el título es insuficiente para producir la adquisición del derecho real y sin título previo, la entrega (el modo) no transfiere (hacer adquirir al que la recibe) el derecho real. Por ejemplo, si no hubo anteriormente contrato de compraventa, pero se entrega la cosa, el que la recibe adquiere su posesión (ya que esta es la tenencia efectiva de la misma, y esa la ha recibido), pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad: derecho real).

El título es el acto del cual fluye la obligación de enajenar un inmueble determinado y el modo de transferencia, para nosotros el título es la fuente, la causa jurídica del contrato del cual deriva una determinada obligación y el modo la consecuencia que sería la transferencia de propiedad. El proceso adquisitivo se produce, pues en dos etapas. En la primera, como consecuencia del Título, el futuro adquirente recibe ya un derecho de crédito a que el futuro transmitente le transfiera el derecho real de que se trate. Se está entonces en el campo del derecho de obligaciones. Uno puede exigir y el otro debe realizar una prestación: la conducta que consiste en transmitir el derecho real. En la segunda etapa, el enajenante cumple su obligación, que consiste en realizar el modo o acto transmitido del repetido derecho.

La doctrina peruana se encuentra dividida en dos sectores: uno de ellos opina que el sistema peruano de adquisición de la propiedad, está articulado en la aplicación de la teoría del título y el modo para el caso de los bienes muebles y la aplicación del principio de la transmisión solo consensus para el caso de los bienes inmuebles; el otro sector sostiene que tanto para el caso de los bienes muebles como para el de los bienes inmuebles debe aplicarse la teoría del título y el modo.

En los bienes muebles se establecen que si es posible la celebración de dicho tipo de contrato, en tanto la transferencia de propiedad inmueble opera en dos momentos: uno que refiere al título (que genera el efecto obligatorio) y otro que se produce con el modo (que transfiere la propiedad), es así que no resultara necesario que en el momento de la suscripción del título el vendedor sea propietario, lo que si será indispensable al momento de la tradición.

### **Sistemas contemporáneos de transferencia de propiedad**

En el derecho occidental contemporáneo existen dos grandes sistemas de transferencia de propiedad, a saber: el sistema de la unidad del contrato y el sistema de la separación del contrato. El primer sistema se caracteriza por exigir la celebración de un solo negocio jurídico en el cual reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad. El segundo sistema, en cambio, se caracteriza por exigir dos negocios jurídicos, uno obligacional y otro dispositivo, en los que, con distintas características y consecuencias, reposan las voluntades del transferente y del adquirente dirigidas a provocar la transferencia de la propiedad.

#### **Sistema de Unidad del Contrato**

- Sistema Transmisivo de la causa única.- Que establece que el contrato es la fuente directa del efecto traslativo de

la propiedad por lo cual no requiere del modo que haga pública la adquisición de la propiedad; es decir el solo consentimiento (simple acuerdos de voluntades) es la causa del nacimiento del derecho del nuevo propietario; en efecto en los llamados sistemas de causa única, al estimarse a la voluntad suficiente para -producir la mutación jurídico-real, puede afirmarse que el contrato adicionalmente a que pueda producir efectos obligatorios- está en la capacidad de producir efectos reales. Dentro de este sistema encontramos el siguiente sub. Sistema.

- Sistema consensual o espiritualista.- Virtud del cual solo el consentimiento de las partes hace propietario al comprador; es decir se expresa en su más alto grado la autonomía de la voluntad (hoy autonomía privada) es aquella posibilidad que tiene la persona como poder de autorregulación o autorreglamentación, de creación de preceptos privados de conducta para ejercer facultades y conformar relaciones jurídicas por la sola decisión del individuo, para ejercer derechos subjetivos o actuar a través de la idea del negocio jurídico Inspirados en este sistema ubicamos: al sistema italiano (artículo 1376º de su Código Civil), el sistema francés (artículo 1138º de su C.C.), el sistema portugués (artículo 408 de su C.C.), el sistema mexicano (artículo 2014 de su C.C.), el sistema venezolano (artículo 1161 de su C.C.).
- Sistema Transmisivo de doble causa.- Nos indica que el contrato no es suficiente para generar la transferencia de propiedad y que necesariamente requiere un signo o modo de reconocimiento social cuya finalidad consista en publicitar a la colectividad de la adquisición del derecho de propiedad. Los denominados sistemas transmisivos de doble causa, consideran a la voluntad insuficiente para producir efectos reales, estos solo pueden producirse a través de “actos de disposición”. En la teoría de la doble

causa, el acto que crea la relación obligatoria se denomina “acto de obligación”, “título” o “causa remota” (ej. El contrato de compraventa). El acto que genera el efecto real es el “acto de disposición”, “modo” o “causa próxima”, a través de estos actos la situación subjetiva sale del dominio del transmitente e ingresa a la potestad del adquirente (ej. La tradición, la inscripción, etc.). Dentro del presente sistema tenemos los siguientes subsistemas.

- Sistema Real o de Tradición o Sistema de la Unión del Título y el Modo, reconocido en nuestro sistema jurídico para los procesos de transferencia de bienes muebles; los países que se encuentran dentro de este sistema son: el sistema español (Arts. 609 y 1095 en su C.C.), asimismo, en el sistema argentino (Arts. 577, 2524, 2601 y 2609 en su C.C.), el sistema cubano (art. 178 en su C. C.) y solo para la transmisión de que bienes recogen este sistema, el sistema chileno Arts. 670 y 684 en su C.C.), el sistema ecuatoriano (Arts. 740 y 754 en su C.C.) y (Art. 947º de nuestro Código Civil Peruano valido para procesos sobre muebles).
- Sistema Registral Constitutivo no Convalidante.- En este sistema el registro no es convalidante puesto que de operar un defecto en la validez del acto o contrato (causal) el acto del registro también resultaría ineficaz estructural o invalido. Este sistema es adoptado solo para inmuebles por el sistema brasileño (art. 676 de su C.C.).

El Sistema de Separación del Contrato.-

El sistema de separación tuvo su origen en la revisión crítica a la que fue sometida en Alemania del siglo XIX, la teoría del título y el modo, este sistema postula de la separación de los contratos, es decir existen dos contratos o actos jurídicos, uno que produce los efectos obligatorios y otro que genera la transferencia de la propiedad. De

acuerdo al sistema recogido en el BGB, los negocios obligacionales quedan absolutamente separados de los negocios de disposición. Los primeros crean los vínculos de obligación que sirven de fundamento o base para la transferencia de propiedad. Los segundos por su parte, acompañados de la inscripción registral (cuando se trata de inmuebles) o de la entrega (cuando se trata de muebles), son los que producen la referida transferencia, el sistema de separación del contrato supone, entonces, la concurrencia de dos negocios jurídicos y de un acto ejecutivo real.

Así, a pesar que el acto jurídico generador de efectos personales fuese invalido el acto del registro resultaría plenamente eficaz estructural. Este sistema es conocido como el sistema de transferencia de propiedad registral convalidante, dado que se produce una suerte de convalidación del vicio causal al continuar el adquirente del bien con el derecho de propiedad. Ubicamos dentro del sistema de Separación del Contrato otro dos sistemas: El Sistema Registral Constitutivo y El Sistema Real Abstracto. Finalmente, cabe precisar en lo que respecta al grupo de sistemas transmitidos de causa abstracta, esta acoge para inmuebles el sistema registral constitutivo convalidante, el sistema alemán (artículo 873º, I parte, BGB), el sistema suizo (artículo 971º de su Código Civil) y el sistema Torrens australiano.

La imperfección del artículo 949º CPC (Código Civil Peruano) y la inscripción excepcional del artículo 1135º Creemos que el sistema consensualista peruano, amparado en el artículo 949º CC, no es perfecto y que no brinda una garantía y certidumbre jurídica a los potenciales adquirentes de un bien inmueble, cuando la mencionada

norma “nos indica que la sola obligación de enajenar un inmueble hace al acreedor propietario; salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, consideramos como pacto en contrario el artículo 1583º (Compraventa con reserva de propiedad) y el artículo 1585º (pacto de reserva de propiedad en el arrendamiento-venta) del Código Civil. El problema surge cuando existe dos o más personas que intervienen en el proceso de adquisición del inmueble, conocido en nuestro ordenamiento como concurso de acreedores y en la doctrina como la “doble venta”, evidenciado en el artículo 1135º CPC.

Si hay dos acreedores respecto del mismo bien y el segundo de estos inscribe, es preferido respecto del primero. Es decir, es el titular del bien. ¿Produce en este caso efectos constitutivos la inscripción registral? La respuesta es que ella sola no produce tal efecto, porque a ella debe agregarse la buena fe. Si están presentes ambas condiciones, la protección legal es total, lo cual significa que el amparo registral al tercero tiene un efecto constitutivo del derecho. Pero el sistema es doble y confuso porque hay norma legal expresa que señala que el solo consenso es suficiente para producir la transferencia. Si esto es así, ¿no es cierto que el enajenante concluya su derecho con la primera enajenación? ¿Qué derecho transmitió entonces cuando otorgo la segunda Transferencia?

El artículo 949º (desde luego tiene el problema de falta de publicidad y no de poder excluir esta propiedad a terceros) y, no es absoluto en su concepción espiritualista francesa, por el cual la sola voluntad de parte hace propietario al acreedor, el solo convenio de voluntades transmite la titularidad del inmueble del vendedor o titular del derecho

de propiedad al comprador o sujeto quien espera el cumplimiento de la prestación generada; este principio evidentemente es real y perfecto y no genera ningún problema; pero que pasaría que si el vendedor, efectúa una segunda venta de la propiedad a un tercero, con este procedimiento estaríamos ante dos actos jurídicos que tiene como fin la transmisión de la propiedad inmueble, claro que se podría aplicar el principio de buena fe registral, en salvaguarda y para favorecer al tercero que no tuvo conocimiento de la venta. El primer comprador solo aplico el principio consensual “el solo contrato te hace propietario” y no le requirieron que el título tenía que ser inscrito, para poder oponer y excluir su derecho (de que sirve una propiedad sino no puede ser excluida de todos los terceros), en ese sentido, se trata de solucionar un problema de incertidumbre social respecto al adquirente de un bien inmueble, razón por la cual el legislador al brindar la enfermedad (artículo 949º) trata de brindar la cura (artículo 1135º del CC) por el cual ante la presencia de dos títulos, lo correcto es que prefiera al que actuó de buena fe e inscribió su derecho en el registro (Registros Públicos).

Volviendo a la situación de doble venta, si aplicamos el principio consensualista podríamos decir que el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y segundo por el principio de buena fe contractual, fieles al estricto cumplimiento del artículo 949º del CPC, por virtud del mero contrato de las partes se transfiere la propiedad inmueble, hasta este punto no existen problemas; pero que pasaría como sucede en varias ocasiones, el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del mismo inmueble, y este decide inscribir su título en los Registros

Públicos (SUNARP), consecuentemente estaríamos desamparando al primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949º del CPC, en celebrar un simple contrato, con el cual se consideraba único propietario del inmueble, el artículo 1135º del CPC precisa la necesidad de registrar el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble.

## **2.4. HIPOTESIS**

### **2.4.1 Hipótesis General**

La transferencia de pago, relacionado con la transmisión de acciones y derechos sobre propiedad, incide significativamente en el sistema tributario de las entidades municipales de Lima Metropolitana, 2018.

### **2.4.2 Hipótesis Específica**

**Hipótesis Específica 1:** La facultad tributaria de la administración municipal ayudara significativamente a evitar la omisión en la regularización y presentación de la declaración tributaria y en la consecuente aplicación de sanciones tributarias determinadas en los municipios de los Gobiernos Locales 2018.

**Hipótesis Específica 2:** La omisión de parte de la administración ayuda significativamente a la oportuna inscripción de los predios en los municipios de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018.



**Hipótesis Específica 3:** La administración tributaria ayuda a establecer significativamente las acciones y mecanismo de control en la transferencia de acciones y derechos en los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana, 2018

## 2.5. VARIABLES

### 2.5.1. Variable independiente

Transferencia de pago

### 2.5.2. Variable dependiente

Transmisión de acciones y derechos

## 2.6. Operacionalización de las variables

Variable	Dimensión	Indicadores	Técnicas e instrumentos
<b>Variable independiente</b> Transferencia de pago	Tipo de transferencia	Pago compensatorio Pago de servicio	Cuestionario
<b>Variable dependiente</b> Transmisión de acciones	<b>falta la identidad entre el objeto de la transmisión</b>	Preferencia	

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

El presente trabajo de investigación se distingue por ser carácter práctico e inmediato y definido y que su aplicación va a producir cambios en un determinado sector del campo laboral. En consecuencia, de una investigación aplicada.

##### **3.1.1. Enfoque de Investigación.**

Enfoque cuantitativo, lo que se pretende es la explicación de una realidad social vista desde una perspectiva externa y objetiva.

Su intención es buscar la exactitud de mediciones o de indicadores sociales, con el fin de generalizar sus resultados a poblaciones o situaciones amplias. Trabajan fundamentalmente con el número, el dato cuantificable (Galeano, 2014:24).

##### **3.1.2. Alcance o Nivel**

El nivel que se aplicará será descriptivo – explicativo; por cuanto en primer orden se describen las teorías de la investigación en cuestión.

## **Nivel Descriptivo**

Caballero Romero (2016) señala que describir significa relatar, dibujar los controles de una cosa, sin entrar en su esencia. En consecuencia, constituye el primer nivel del conocimiento científico. Como resultado del contacto directo o indirecto con los fenómenos, los estudios descriptivos recogen sus características externas: enumeración y agrupamiento de sus partes, las cualidades y circunstancias que lo entornan, etc.

“Sirven para analizar como es y cómo se manifiesta un fenómeno y sus componentes. Permite puntualizar el fenómeno estudiado esencialmente a través de la medición de uno o más de sus atributos. Estos análisis nos va permitir describir la frecuencia y las características más importantes de un problema”.

Luego de formular un problema tenemos que proceder al inicio de la exploración de todas las características y detalles de este, utilizando una serie de instrumentos que nos permitirá analizar a profundidad el problema que se investiga.

“Consiste fundamentalmente en describir un fenómeno o una situación mediante el estudio del mismo, en una circunstancia tempero-espacial determinada. Son las investigaciones que tratan de recolectar información sobre la situación actual del fenómeno. Por ejemplo, son estudios descriptivos: las caracterizaciones, la elaboración de perfiles y los diagnósticos descriptivos.

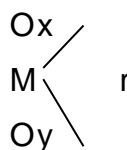
Los estudios descriptivos nos transportan al conocimiento actualizado del fenómeno tal como se presenta”. Este nivel tiene la responsabilidad de analizar una determinada situación o fenómeno en un periodo de tiempo o espacio, en su estado actual y tal como se presenta.

“Describir significa describir, dibujar los controles de una cosa, sin entrar en su esencia...Como consecuencia del contacto directo o indirecto con los fenómenos, los estudios descriptivos recogen sus características externas: enumeración y agrupamiento de sus partes, las cualidades y circunstancias que lo entornan, etc.”. Este nivel nos faculta tener una visión pormenorizada de un hecho o fenómeno de manera externa, conociendo sus principales características.

### **Nivel Explicativo**

Para Sánchez Carlessi (2002) como segundo nivel del conocimiento científico, aquí se requiere un conocimiento de la teoría, a la vez los métodos y técnicas de la investigación, pues se trata de desarrollar un proceso de abstracción a fin de subrayar aquellos elementos, aspectos o relaciones que se consideran elementales para comprender los objetos y procesos. La razón de lo anterior radica en que la realidad inmediata e inicial se nos presenta como efecto (variables dependientes) y el trabajo científico consiste en descubrir los factores, condiciones o elementos que los generan (variables independientes).

### 3.1.3. Diseño de investigación



Dónde:

**M** es la muestra de investigación

**Ox** es la primera variable

**Oy** es la segunda variable

**r** es el grado de relación entre ambas variables

Estos diseños refieren las relaciones entre dos o más categorías, conceptos o variables en un determinado momento. Se trata también de descripciones, no de categorías, conceptos, objetos ni variables individuales, sino de que estas relaciones, deben ser puramente correlacionales o relaciones causales.

En ese sentido, se puede decir, lo que se mide-analiza (enfoque cuantitativo) o evalúa-analiza (enfoque cualitativo), es la asociación entre categorías, conceptos, objetos o variables en un periodo determinado. Es uno de los diseños que tiene mayor usanza en el ámbito de la investigación en la educación y las ciencias sociales. Este procedimiento nos permite encontrar la relación existente entre dos o más variables de interés, en una misma muestra de sujetos o el grado de relación entre dos fenómenos o eventos observados.

Los diseños correlacionales-causales pueden circunscribirse a establecer relaciones entre

variables sin necesidad de precisar el sentido de causalidad ni pretender examinar relaciones de causalidad. Cuando se restringen a relaciones no causales, estas se fundamentan en ideas o hipótesis correlacionales, y cuando pretenden evaluar relaciones causales, se basan en ideas o hipótesis causales.

## **3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **3.2.1. Población**

Según (HERNANDEZ, FERNANDEZ & BAPTISTA, 2010) “la población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones (...). Las poblaciones deben situarse claramente en torno a sus características de contenido, de lugar y en el tiempo”.

Nuestra población de estudio está conformada por las entidades municipales de Lima Metropolitana.

### **3.2.2. Muestra**

La muestra: de acuerdo (HERNANDEZ, FERNANDEZ & BAPTISTA, 2006), “la muestra es en esencia, un subgrupo de la población. Digamos es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población (...). Fundamentalmente se categoriza las muestras en dos grandes ramas, las muestras no

probabilísticas y las muestras probabilísticas. En esta última, todos los elementos de la población tienen la misma posibilidad de ser elegidos y se obtienen definiendo las características de la población y el tamaño de la muestra (....), en las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no está relacionada con la probabilidad, sino de las causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra.

Aquí el procedimiento no es mecánico, tampoco al uso de fórmulas de probabilidad, sino está relacionado netamente al proceso de toma de decisiones de una persona o de un grupo de personas, desde luego las muestras seleccionadas obedecen a ciertos criterios de investigación”

En el presente trabajo de análisis, la muestra de estudio se encuentra conformada por 20 locales municipales de Lima Metropolitana.

### **3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.3.1. Para la recolección de datos**

Para realizar la búsqueda de información, se ha utilizado como técnica la encuesta, está según Carrasco (2006) que consiste en la indagación, exploración y recolección de datos, mediante preguntas formuladas directas o indirectamente a los sujetos que instituye una unidad de análisis. Considerando este aporte, recogeremos información con el referido procedimiento utilizando un cuestionario para los participantes.

## **Instrumentos**

El instrumento es el cuestionario correspondiente a la técnica de la encuesta, según Carrasco (2006:318) los cuestionarios se fundamentan en presentar a los que va a ser encuestados unas hojas conteniendo una relación de preguntas formuladas en orden y coherente, con claridad, precisión y objetividad, para que sean desarrolladas de igual modo.

Técnicas a utilizar para el procesamiento y análisis de la información.

Se utilizará el software Excel y el software estadístico SPSS 21 para evaluar la relación entre las variables en base al coeficiente de correlación.

Para el procesamiento de los resultados del presente trabajo se utilizó la prueba no paramétrica: el Coeficiente de correlación de Rho Spearman, es una versión no paramétrica del coeficiente de Pearson, que se sustenta en los niveles de datos en lugar de realizarlo en los valores reales, resulta conveniente para datos ordinales (susceptibles de ser ordenados) y para datos agrupados en intervalos que no satisfagan el supuesto de normalidad.



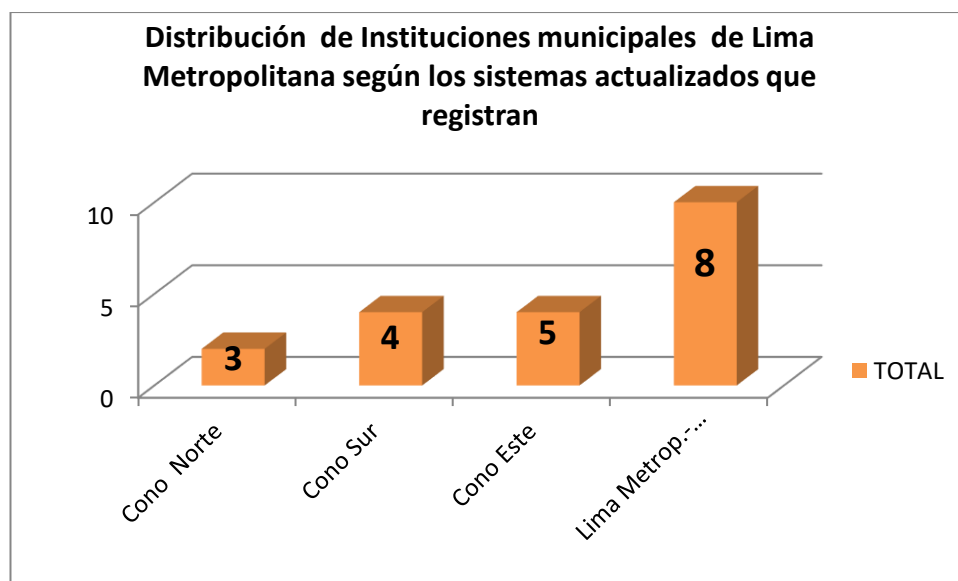
## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

#### 4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS

1.¿Instituciones municipales de Lima Metropolitana que cuentan con sistemas informáticos actualizados?

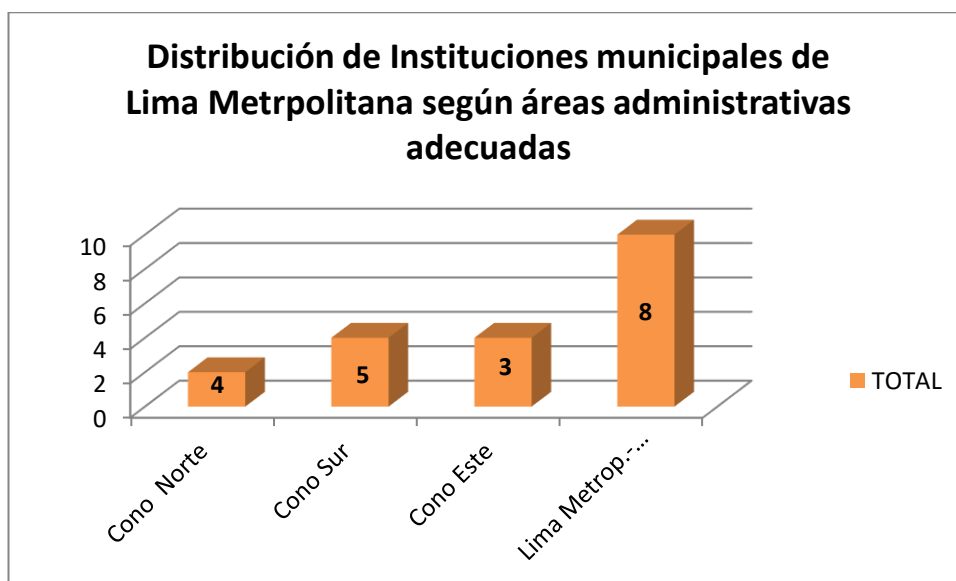
ITEM	TOTAL
CONO NORTE	3
CONO SUR	4
ZONA ESTE	5
LIMA METROPOLITANA - CENTRO	8
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>



Las municipalidades distritales que se encuentran dentro del radio de Lima Metropolitana, son las que cuentan con mejor infraestructura, mejores equipos y sistemas informáticos, a la vez personal calificado para desarrollar sus funciones.

## 2. ¿Qué instituciones municipales cuentan con instalaciones administrativas adecuadas?

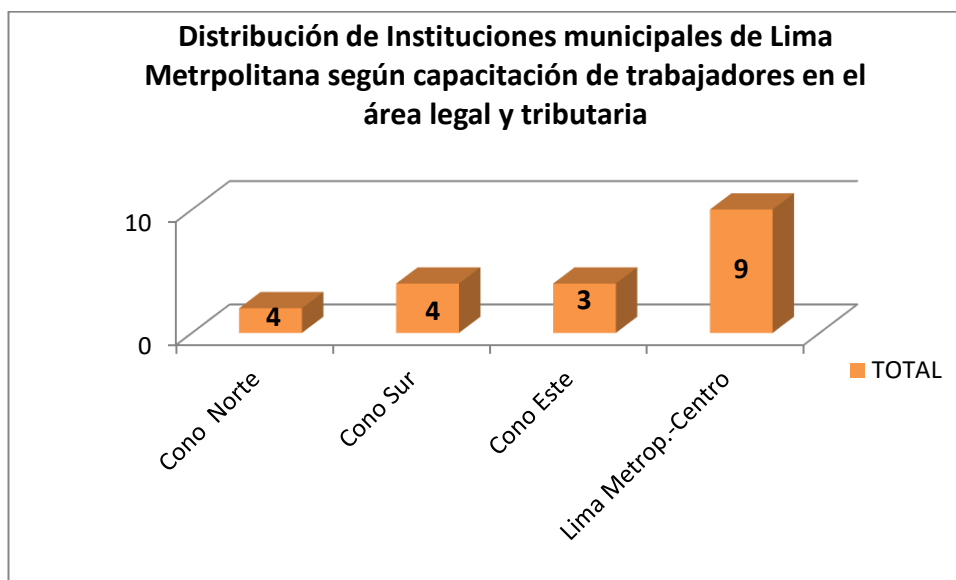
ITEM	TOTAL
CONO NORTE	4
CONO SUR	5
ZONA ESTE	3
LIMA METROPOLITANA-CENTRO	8
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>



Los distritos que constituyen las zonas residenciales cuentan con una infraestructura adecuada y condiciones de trabajo, a la vez personal técnico y profesional, idóneo para las funciones que desarrolla, con conocimientos administrativos en tributación, que van a influenciar en la recaudación que persiguen.

3. ¿Entidades que perfeccionan a sus trabajadores en área legal y tributaria?

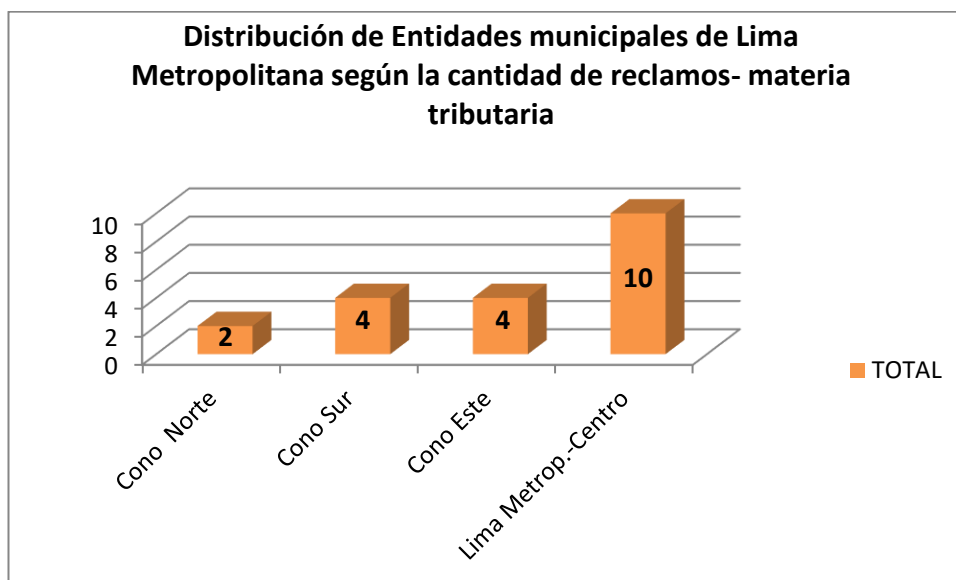
ITEM	TOTAL
CONO NORTE	4
CONO SUR	4
ZONA ESTE	3
LIMA METROPOLITANA-CENTRO	9
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>



Los municipios distritales ubicados en los conos de Lima no siempre cuentan el suficiente recurso económico, como para realizaren forma constante campañas de capacitación en el área legal y tributaria, por su limitada partida presupuestal que presentan. Todo lo contrario se presenta con las municipalidades que registran buena captación de recursos como la Molina, San Isidro, San Borja, Surco, Miraflores.

4. ¿Sectores cuyas municipales registran un menor porcentaje de reclamos de contribuyentes por determinación tributos municipales y una baja densidad en la atención de expedientes?

ITEM	TOTAL
CONO NORTE	2
CONO SUR	4
ZONA ESTE	4
LIMA METROPOLITANA-CENTRO	10
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>



Los municipios distritales de Lima Metropolitana, registran menos cantidad de reclamos de parte de sus usuarios, dado a cuentan con el SAT (Servicios de Administración Tributaria), que es la encargada de todo el proceso de recaudación. Asimismo, registran un bajo promedio de reclamos por expedientes tributarios.

## **4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS**

### **4.2.1. Hipótesis Principal**

Los procesos de transferencia de pagos requeridos por los usuarios y que guardan relación con los trámites de cesión de acciones y derechos de propiedad, los cuales se realizan en la entidades municipales de Lima Metropolitana, no se encuentran debidamente regulados en la normativa del Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF.

### **4.2.2. Hipótesis Específicas.**

**Hipótesis Específicas 1.** Las administraciones municipales, deberían plantear mecanismos legales que ayuden en los procesos de regulación de transferencia de acciones y derechos de propiedad, de tal manera que exista un control y registro actualizado del sistema predial, hecho que no permitiría que se produzca omisiones ala presentación de la declaración tributaria y que de producirse estaría acarreando la aplicación de sanciones correctivas.

**Hipótesis Específicas 2.** La omisión que originase la administración tributaria en el proceso de control y registro de las declaraciones juradas, va a conllevar a un descontrol y perjuicio administrativo, a la vez detrimento en el incremento de la recaudación de la comuna edil.

**Hipótesis Específicas 3.** Los procesos de transferencia de acciones y derechos relacionados a la transferencia de cesión de acciones y derechos, carente de sustento legal y de información irregular va causar perjuicio en la administración tributaria.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

A través del presente proyecto de investigación, lo que se busca es establecer dispositivos legales y demostrar la relación entre el procedimiento de transferencia de pagos con la transmisión de acciones y derechos sobre la propiedad.

En base los sustentos legales se pueden demostrar una clara falta de percepción jurídica, determinado entre la propiedad y el proceso de la transferencia de los pagos relacionado sobre los inmuebles materia de evaluación tributaria. En este sentido, ante al carecer de reglamentación y de normas legales precisas, correspondería ejecutar procedimientos que ayuden y permitan la aplicación un adecuado control en los sistemas de recaudación en la administración tributaria.

Ante ello, existe un comentario, de tener presente (Palomino García, 2013), La recaudación tributaria es uno de los objetivos principales dentro de cualquier gobierno local. Recaudar Tributos eficientemente, hace posible que estos recursos puedan generar mayor cantidad de proyectos que demanda la colectividad. Sin embargo, muchas veces las municipalidades del Perú en general, no obtienen buenos resultados en su gestión tributaria, hechos que causa serias limitaciones en la inversión de los denominados recursos propios; que no se obtienen oportunamente por causas diversas, siendo las principales de ellas, la impuntualidad en el pago y la evasión tributaria.

Una de las causas que es observada en forma constante en los gobiernos locales de Lima Metropolitana y que causa perjuicio en su sistema de recaudación, es la omisión frecuente a la presentación de las declaraciones tributarias por los contribuyentes, producto de la transmisión de acciones y derechos de propiedad (generado por contratos de compra venta por diferentes motivos). Asimismo, al desinterés y la poca efectividad profesional de los funcionarios en no proponer y generar disposiciones tributarias que regulen estos procesos.

Igualmente, a la morosidad que se presenta en el cumplimiento del pago de los tributos municipales requerido a los contribuyentes, es otra de las causas que presentan las entidades municipalidades de los gobiernos locales.



## **CONCLUSIONES**

**1.** Las transferencias de pagos en la administración tributaria de los gobiernos locales, son procedimientos técnicos e informáticos que en el Texto Único Ordenado del Código Tributario, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2013-EF., no se encuentra regulado en forma expresa.

**2.** La administración tributaria ante este hecho busca regularizar a efectos de mantener actualizado la base de la cuenta corriente, la misma que debe guardar relación con los tributos pagados por los contribuyentes en sus diferentes municipalidades. Estos inconvenientes generalmente se presentan luego de concluido o realizado la transmisión de acciones y derechos de la propiedad, generado por las diferentes modalidades de suscripción de contrato, llámese contrato de compra venta, donación, anticipo de legítima, sucesión intestada, indivisa u otros.

**3.** Las transferencia de acciones y derechos sobre predios adquiridos, deben ser declarados ante la administración tributaria dentro de los plazos establecidos (art. 10° de la Ley de Tributación Municipal), evitando la omisión tributaria por parte del administrado, lo cual estaría generando la aplicación de sanciones (multas); teniéndose en cuenta que la omisión perjudica el control de la base predial, a la vez en la determinación de los tributos municipales, generando el incremento de la morosidad.

**4.** Sería necesario que se establezca en la administración tributaria, medidas técnicas de aspecto legal que regulen los procedimientos de transferencia de pagos, dado a que en la norma tributaria actual solo hacen referencia a las compensaciones de pago (Art, 40° del Código Tributario). Esta norma precisa que la deuda tributaria podrá compensarse total o parcialmente con los créditos por tributos, sanciones, intereses y otros conceptos pagados en exceso indebidamente, que correspondan a periodos

no prescritos, que sean administrados por el mismo órgano administrador y cuya recaudación constituya ingreso de una misma entidad

**5.** Al adecuarse técnica y legalmente a estos procedimientos en la administración tributaria, lo que vamos a lograr es un incremento en la captación de recursos, a la vez, la actualización de la base del sistema de cuenta corriente en las municipalidades de conforman los gobiernos locales de Lima Metropolitana, originando también la mejora tributaria que posteriormente serán revertidas en el mejoramiento de la ciudad.

## **RECOMENDACIONES**

1. Como se ha visto, la falta de normas legales específicas para desempeño y la aplicación de los procedimientos de transferencias de pagos en la administración tributaria, origina un resquebrajamiento en la captación de ingresos y recursos municipales, siendo recomendable que la administración tributaria establezca modificaciones a efectos de corregir las normativas actuales que permita mejorar el sistema de tributario.
2. Asimismo, debe implementarse normativas legales en los procesos de transmisión de acciones y derechos, en relación a la propiedad de inmuebles, el cual va ayudar a la administración tributaria a tener actualizada la base predial de la municipalidades.
3. Priorizar normativas y difusión en relación a los procedimientos de transferencia de acciones y derechos que realizan los administrados, y las sanciones administrativas y tributarias que conlleva en caso de su omisión.
4. La Administración Tributaria debe establecer mecanismos para regularizar la cuenta corriente de los contribuyentes, generado producto de una transferencia de predios en forma extemporánea, según las modalidades de contrato.
5. Las administraciones municipales, deben fomentar y programar campañas de concientización tributaria, con formatos más didácticos y claros en sus propuestas, en el cual se debe explicar la utilización y el uso de los tributos municipales recaudados en la municipalidad y su utilización en beneficio de la ciudad.

## REFERENCIAS

### a. Bibliografías:

Avendaño, J. (2013). Código civil comentado-Por los Cien Mejores Especialistas. *Gaceta Jurídica*, (1), 187-188.

Borda, G.A. (2016). Manual de derecho civil: parte general. *Abelardo Perrot*, (1), 359-363. Recuperado de:  
<http://www.sidalc.net/cgi-bin/wxis.exe/?IsisScript=UCC.xis&method=post&formato=2&cantidad=1&expresion=mfn=030204>[Consulta: 14 de agosto del 2018].

Escobar, F. (2014). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano. *IUS ET VERITAS*, 25(1), 46-60. Recuperado de:  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16197/16614> [Consulta: 17 de agosto del 2018].

Cruz, G. (2014). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú. *THEMIS: Revista de Derecho*, (30), 149-173. Recuperado de:  
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/viewFile/11410/11927> [Consulta: 20 de agosto de 2018]

Costa, R. (2014). Curso de Derecho de las Obligaciones. *Cultural Cuzco*, (3), 8-9.

- Forno, H. (2013). El contrato con efectos reales. *IUS ET VERITAS*, (7), 77-87. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15396/15848> [Consulta: 23 de agosto del 2018].
- De la Puente, M. (2013). Estudios sobre el contrato de compraventa. *Gaceta Jurídica*, (1), 11.
- López, J. T. (2013). *Análisis económico del derecho*. Madrid, España: Tecnos
- Vega Mere, Y. (2013). *Contratos de consumo*. Lima , Perú: Grijley.
- Ramírez, F. V. (2014). Precisiones en torno a la prescripción extintiva ya la caducidad. *LEX*, 11(11), 25. Recuperado de :<http://dx.doi.org/10.21503/lex.v11i11.6> [Consulta: 23 de agosto de 2018].
- Batista, J. H., LA, A., & TRIBUTARIAS, C. I. D. A. (2007). El control del cumplimiento. In *La recaudación potencial como meta de la administración tributaria* (pp. 177-188). Instituto de Estudios Fiscales. Recuperado de: <https://dgii.gov.do/informacionTributaria/publicaciones/conferencias/Documents/ControlCumplimiento.pdf> [Consulta: 25 de agosto de 2018].

## **ANEXOS**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### TÍTULO: “TRANSFERENCIA DE PAGO Y TRANSMISION DE ACCIONES EN EL DERECHO PERUANO”

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLE E INDICADORES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA
<p><b>Problema Principal</b> ¿De qué forma la transferencia de pagos ayudado por las transmisión de acciones y derechos de propiedad ayudara en el sistema tributario de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana 2018?</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Cómo la facultad de la administración tributaria ayuda a evitar la omisión de los usuarios de presentar la declaración tributaria y la aplicación de sanción correspondientes?</li> <li>• Como la omisión de parte de la administración tributaria, perjudica el registro y la oportuna inscripción de predio?</li> <li>• ¿Cómo la administración tributaria puede ayudar a establecer acciones y mecanismos de control en los procedimientos de transferencia de acciones y derechos?</li> </ul>	<p><b>Objetivo General</b> Determinar como la transferencia de pagos por tributos municipales se relaciona con la cesión de acciones y derechos de inmuebles en las entidades municipales de los gobiernos locales de Lima Metropolitana</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer la facultad legal de la administración tributaria ante la omisión de los usuarios de presentar la declaración jurada sobre transferencia de acciones y derechos por predios en los municipios de Lima Metropolitana..</li> <li>• Precisar los beneficios en que el hecho de presentar la declaración jurada contribuye en el control del sistema administrativo dentro de la institución municipal</li> <li>• Interpretar el sentir de la administración tributaria en tener un sistema de regulación y control de la transferencia de acciones y derechos (compra-venta) bajo sistemas de control</li> </ul>	<p><b>Hipótesis General</b> La transferencia de pagos por tributos municipales, están relacionadas con los procedimientos de cesión de acciones y derechos sobre predios registrados en las entidades municipales de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana</p> <p><b>Hipótesis Específicos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El control sistematizado en la administración tributaria influye en la calidad de atención al usuario y genera una excelente capacidad tributaria a la vez evitara sanciones administrativas a los contribuyentes de las municipalidades de los Gobiernos Locales de Lima Metropolitana</li> <li>• La omisión de la declaración jurada de parte del contribuyente ayudara a generar normas legales para mejorar la recaudación.</li> <li>• El desarrollo del sistema legal contribuye en la regulación formal de las transferencia de pagos sobre acciones y derechos de los predios declarados en las entidades municipales de Lima Metropolitana</li> </ul>	<p><b>Variable Independiente</b> <b>X:</b> Transferencia de pagos</p> <p><b>Variable Dependiente</b> <b>Y:</b> Transferencia de acciones y derechos.</p>	<p><b>Tipo de Investigación</b> Aplicada</p> <p><b>Enfoque de Investigación</b> Cuantitativa – Cualitativa</p> <p><b>Nivel de Investigación</b> Descriptiva y correlacional</p> <p><b>Método</b> Observación</p> <p><b>Diseño:</b> M = OX r OY</p> <p>Donde:</p> <p><b>M</b> es la muestra de investigación</p> <p><b>Ox</b> es la primera variable</p> <p><b>Oy</b> es la segunda variable</p> <p><b>r</b> es el grado de relación entre ambas variables</p>	<p><b>Población</b> Municipalidades - Gobiernos Locales Lima Metropolitana (20 instituciones municipales)</p> <p><b>Muestra</b> n = 20 entidades municipales</p> <p><b>Técnicas e Instrumentos</b></p> <p><b>Técnicas:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Observación</li> <li>Encuestas</li> <li>Análisis documental</li> <li>Entrevistas</li> </ol> <p><b>Instrumentos:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ficha, formularios o guías.</li> <li>Guía de cuestionarios.</li> <li>Análisis de contenido.</li> <li>Guía de entrevista.</li> </ol>